

**P U T U S A N**

**Nomor 20/Pdt.G/2025/PN Sby**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**(1.1)** Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PERMADI WAHYUDI DWI MARIYONO, S.H.**, alamat Tambak Medokan Ayu GG-X-A Nomor 6 Rt.011 Rw.002 Medokan Ayu Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, email [andricahyanto1234@gmail.com](mailto:andricahyanto1234@gmail.com), dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Andri Cahyanto, S.H., M.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum yang beralamat di kantor Advokat dan Konsultan Hukum “**ANDRI CAHYANTO DAN REKAN**” yang beralamat/berkantor di Jl. Kendangsari Gang 4/27 D Tenggilir Mejoyo Kota Surabaya, email [gorinawildi5678@gmail.com](mailto:gorinawildi5678@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2024, sebagai **Penggugat**;

lawan

**KANTOR KELURAHAN MEDOKAN AYU**, alamat di Jl. Medokan Asri Utara IV No. 35 Medokan Ayu Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, diwakili oleh **Zainal Abidin, S.Sos.**, selaku Lurah Medokan Ayu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

- 1. Dr. Sidharta Praditya R P., S.H., M.H.;**
- 2. Ahmad Rizal Saifuffin., S.H.;**
- 3. Bapang Sukardanu, S.H.;**
- 4. Ratih Puspitorini, S.H., M.Kn.;**
- 5. M.Raz Rixza Firdaus Azizcha, S.H.;**
- 6. Arif Rahman, S.H.;**
- 7. Singgih Setyo Jatmiko, S.Kom.;**
- 8. Muhammad Rofingin, S.Kom.;**
- 9. Rini Ulfa Prasetyowati, S.H.;**

berkantor di Bagian Hukum dan Kerjasama Sekretariat Daerah Kota Surabaya, Gedung Balai Kota Surabaya Lantai I, Jalan Taman Suryo No. 1 Surabaya, email

bagianhukumpnsby@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2025, sebagai **Tergugat;**

**BAPAK SAMPAK**, alamat di Medokan Sawah RT.04 RW.01 Kelurahan Medokan Ayu Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, sebagai **Turut Tergugat I;**

**IBU HARTATIK**, alamat di Dusun Gendingan RT.013 RW.003 Kelurahan/Desa Prigi Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek, sebagai **Turut Tergugat II;**

**BAPAK NOTARIS Dr.H.R.IBNU ARLY, S.H., M.Kn.**, alamat di Purimas Jl. I Gusti Ngurah Rai C.11 Kelurahan Gunung Anyar Kecamatan Gunung Anyar Kota Surabaya, sebagai **Turut Tergugat III;**

**(1.2)** Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat dan Tergugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat;

## **2. TENTANG DUDUK PERKARA**

**(2.1)** Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 28 Desember 2024, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 7 Januari 2025, dengan Nomor Register 20/Pdt.G/2025/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut;

1. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2001 TurutTergugat I membeli tanah seluas 200 M2 (Dua Ratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kahir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor 018-0316kepadaBapak Pandi, sesuai dengan Surat Kesaksian Ikatan Jual Beli Tanah antara TurutTergugat I dengan Bapak Pandi pada tanggal 28 Mei 2001 dan telah dibayar LUNAS oleh Turut Tergugat I sesuai dengan Surat Kesaksian Ikatan Jual Beli Tanah antara Turut Tergugat I dengan Bapak Pandi pada tanggal 28 Mei 2001 pada point 2 (dua);
2. Bahwa Jual Beli tanah antara Turut Tergugat I dengan Bapak Pandi telah terdaftar dan tercatat dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Tergugat;
3. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2008 Turut Tergugat I menjual Sebagian tanahnya seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya

dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor :35.78.040.006.018-0316 kepada Turut Tergugat II, sesuai dengan Surat Pernyataan Persaksian Hak Atas Tanah Yasan antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2008 dan telah dibayar LUNAS oleh Turut Tergugat II sesuai dengan Surat Pernyataan Persaksian Hak Atas Tanah Yasan antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2008 pada point 4 (empat);

4. Bahwa pada tanggal 15 Agustus 2008 Turut Tergugat II melakukan Pendaftaran Tanah kepada Tergugat untuk tanahnya seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor: 35.78.040.006.018-0316 yang telah dibeli Turut Tergugat II dari Turut Tergugat I kepada Tergugat.
5. Bahwa Jual Beli tanah antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II telah terdaftar dan tercatat dalam Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Tergugat;
6. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2022 Turut Tergugat II menjual tanahnya seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor : 35.78.040.006.018-0316 kepada Penggugat sesuai dengan Akta Jual Beli di Turut Tergugat III dengan Akta Jual Beli Nomor : 143/2022;
7. Bahwa untuk melengkapi keabsahan dokumen kepemilikan tanah seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor : 35.78.040.006.018-0316 Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II membuat Akta Jual Beli Nomor : 182/2022;
8. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan pendaftaran tanahnya untuk di tingkatkan haknya ke SHM kepada Tergugat, akan tetapi ada sanggahan dari Tergugat;
9. Bahwa pada tanggal 26 Mei 2023 dilakukan Rapat Koordinasi dengan Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat dengan mengundang para pihak serta Penggugat yang menghasilkan resume rapat sebagai berikut :

- a) Bahwa berdasarkan informasi dari Kelurahan Medokan Ayu bahwa Lokasi tanah Penggugat berada di Persil 134 sesuai peta kerawangan, sedangkan data yang dimiliki Penggugat pada Kohir 195 terletak di Persil 133;
  - b) Terhadap Permohonan Surat Keterangan Riwayat Tanah oleh Penggugat tidak dapat dilayani oleh Tergugat berdasarkan point 1;
10. Bahwa sampai gugatan ini dimasukkan oleh Penggugat, keberadaan Bapak Pandi sudah tidak ada di Alamatnya yang sesuai Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Bapak Pandi pada tanggal 28 Mei 2001, yaitu Bapak Pandi beralamat di Medokan Sawah RT.04 RW.01 Kelurahan Medokan Ayu Kecamatan Rungkut Kota Surabaya;
11. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2024 Penggugat melalui Kuasanya berkirim surat kepada Tergugat perihal :Permohonan Pencatatan pada Buku Tanah Kelurahan Medokan Ayu atas nama Penggugat;
12. Bahwa pada tanggal 13 Desember 2024 Tergugat memberikan jawaban pada intinya bahwa Permohonan Penggugat belum bisa di proses oleh Tergugat;
13. Bahwa perlu Penggugat sampaikan disini tanah seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor : 35.78.040.006.018-0316 sudah terdaftar atas nama Turut Tergugat II di Tergugat dan yang mencatat serta yang menerima pendaftaran juga Tergugat sehingga Persil Nomor 133 itu bukan hasil karangan juga keinginan dari Penggugat, akan tetapi memang sudah tercatat dan terdaftar di Tergugat dan yang melakukan penerimaan serta pendaftaran tersebut adalah Tergugat, apabila Tergugat sekarang belum menerima Permohonan Penggugat karena alasan Lokasi tanah Penggugat berada di Persil 134 sesuai peta kerawangan Tergugat sedangkan data yang dimiliki dan dimohonkan Penggugat berada di Persil 133 adalah **Perbuatan Melawan Hukum**.
14. Bahwa sesuai data dan fakta, tanah seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kota madya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor : 35.78.040.006.018-0316 bersumber dari Persil Nomor 133 sesuai Riwayat Tanah yang dibuat Tergugat sendiri.

15. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat sudah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :
- a) Ada Tindakan Melawan Hukum;
  - b) Ada Kesalahan;
  - c) Ada Hubungan Sebab Akibat antara Kerugian Dan Perbuatan;
  - d) Ada Kerugian;
16. Bahwa tindakan Tergugat yang belum memproses Permohonan Pendaftaran tanah milik Penggugat yang nyata-nyata sudah sesuai Riwayat tanahnya yang telah Tergugat buat sendiri adalah tidaklah dibenarkan secara hukum, perbuatan Tergugat melakukan sanggahan tanpa adanya bukti yang kuat sudah termasuk merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
17. Bahwa tindakan Tergugat ada kesalahan, yang mana objek yang dimohonkan Penggugat sudah sesuai dengan Riwayat tanah yang telah Tergugat buat sendiri, dan tanah sampai sekarang dalam penguasaan Penggugat, tidak ada sanggahan atau gugatan dari pihak manapun;
18. Bahwa akibat tindakan Tergugat tersebut, maka ada kerugian dalam diri Penggugat, yaitu Penggugat tidak bisa meningkatkan haknya atas bukti kepemilikan yang dimilikinya;
19. Bahwa Turut Tergugat I, TurutTergugat II, dan Turut Tergugat III seharusnya tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Kami mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya untuk memeriksa, mengadili, dan memberikan putusan sebagai berikut :

#### PRIMAIR

- 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Surat Kesaksian Ikatan Jual Beli Tanah antara Turut Tergugat I dengan Bapak Pandi pada tanggal 28 Mei 2001 antara Bapak Pandi dengan Turut Tergugat I;
- 3. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Persaksian Hak Atas Tanah Yasan antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2008;
- 4. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Jual Beli antara Penggugat dengan TurutTergugat II di TurutTergugat III dengan Akta Jual Beli Nomor : 143/2022;

5. Menyatakan Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum Akta Jual Beli antara TurutTergugat I dengan Turut Tergugat II di TurutTergugat III denganAkta Jual Beli Nomor : 182/2022;
- 6. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;**
7. Menyatakan bahwa tanah seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kota madya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor : 35.78.040.006.018-0316 adalah milik Penggugat;
8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencatat dalam buku tanah Kelurahan tanah seluas 100 M2 (Seratus Meter Persegi) di Lokasi Tambak Medokan Ayu RT.01 RW.01 Kecamatan Rungkut Kotamadya Surabaya dengan bukti surat keterangan objek pajak Kohir Nomor 195 Persil Nomor 133 Klas Tanah D-II NOP Nomor : 35.78.040.006.018-0316 atas nama Penggugat;
9. Menghukum kepada TurutTergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh kepada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya.
10. Menghukum Kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**(2.2)** Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap Kuasanya, demikian pula dengan Tergugat. Sedangkan untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak hadir menghadap di persidangan ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya para Turut Tergugat secara *contradictoire*;

**(2.3)** Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bpk. Sutrisno, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Mediator;

**(2.4)** Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 April 2025 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

**(2.5)** Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

**(2.6)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

**(2.7)** Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

**(2.8)** Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat tidak mengajukan jawaban akan tetapi mengajukan bukti surat sebagai bantahan atas gugatan Penggugat;

**(2.9)** Menimbang bahwa oleh karenanya persidangan dilanjutkan dengan pembuktian dari pihak Penggugat dan Tergugat;

**(2.10)** Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 143/2022, dan diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Peta Bidang dari Kantor BPN 2 Krembangan Kota Surabaya, dan diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik pada bulan November 1996, dan diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Kesaksian Ikatan Jual Beli Tanah, dan diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik pada tanggal 24 Februari 2003, dan diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Persaksian Hak Atas Tanah Bekas Yasan tanggal 14 Agustus 2008, dan diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 593/304/436.9.15.6/2008 tertanggal 15 Agustus 2008, dan diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kutipan Register Letter C Kelurahan Medokan Ayu, dan diberi tanda P-8;

**(2.11)** Menimbang bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-8 tersebut seluruhnya telah dibubuhi materai cukup, untuk P-1, P-3 sampai dengan P-8 dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, sedangkan P-2 hanya fotokopi, tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

**(2.12)** Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan Saksi, yaitu:

1. Saksi **Sujono**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tidak kenal dengan Tergugat dan para Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan bangunan (objek sengketa) milik Penggugat;
- Bahwa letaknya di Medokan Ayu Nomor 3B dan 4B, dengan luas masing-masing sekitar 5 m x 10 m;
- Bahwa setahu Saksi, batas utaranya adalah YKP;
- Bahwa seingat Saksi, ketika tanah tersebut dibangun rumah/bangunan tidak ada warga yang protes ataupun keberatan kepada Pak Permadi (Penggugat);
- Bahwa seingat Saksi, bangunan rumah di tanah lokasi dibangun kurang lebih sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa pada waktu membangun proyek rumah Penggugat, Saksi sebagai mandor;
- Bahwa seingat Saksi, pada waktu itu bangunan tersebut dibangun 2 (dua) unit rumah;
- Bahwa Saksi hanya diceritakan oleh Penggugat mengenai bukti kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut tetapi tidak pernah lihat;
- Bahwa setahu Saksi, rumah di depan, bangunan milik Penggugat, bukti kepemilikannya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kelanjutan mengenai kondisi rumah/bangunan milik Penggugat tersebut;
- Bahwa seingat Saksi, kondisi di sekitar bangunan milik Penggugat, sudah banyak rumah yang didirikan disana;

2. Saksi **Edi Erwanto**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, tahu dengan Tergugat;
- Bahwa Saksi kenal Sampak dan Ibnu, tetapi tidak kenal dengan Hartatik;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mempunyai tanah di daerah Medokan Ayu;
- Bahwa atas kepemilikannya tersebut tidak pernah ada sengketa;
- Bahwa tanah tersebut sudah dibangun rumah oleh Penggugat, sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu;
- Bahwa setahu Saksi, riwayat tanah Penggugat awalnya milik Sampak;



- Bahwa setahu Saksi, ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, yaitu Tergugat tidak memproses pencatatan tanah Penggugat di Kelurahan;

3. Saksi **M.Saroil**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, dan tahu dengan Tergugat dan para Tergugat, serta tidak ada hubungan keluarga dengan keduanya;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai riwayat tanah, dimana kepemilikan Penggugat adalah Petok D, lokasinya di Medokan Ayu;
- Bahwa Saksi tidak tahu persil berapa untuk tanah Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui berkas-berkas tanah tersebut awalnya dari Sampak ke bu Hartatik kemudian kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat (Permadi) membeli tanah tersebut dari Bu Hartatik;
- Bahwa setahu Saksi, ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat, terkait dengan pencatatan tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, untuk tanah Penggugat tidak tercatat datanya di data Kelurahan Medokan Ayu (Tergugat);

**(2.13)** Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Buku Letter C Kelurahan Medokan Ayu Nomor Petok 195 Persil 133 an. Martodjairan P.Pandi, yang diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Buku Kerawangan Kelurahan Medokan Ayu Persil Nomor 133, yang diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Buku Letter C Kelurahan Medokan Ayu Nomor Petok 405 Persil 134 an. Untung P. Djuminten, yang diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Buku Letter C Kelurahan Medokan Ayu Nomor Petok 1972 Persil 134 an. Ir. H. Yachya Safii, yang diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi Buku Letter C Kelurahan Medokan Ayu Nomor Petok 3511 Persil 134 an. H. Ghozali, yang diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi Buku Kerawangan Kelurahan Medokan Ayu Persil Nomor 134, yang diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Surat Kelurahan Medokan Ayu tanggal 13 Desember 2024, Hal: Tanggapan, yang diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Undangan Rapat tanggal 26 Mei 2023 di Ruang Rapat Nindya Praja Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat Kota Surabaya, yang diberi tanda bukti T-8;

9. Fotokopi Resume Rapat tanggal 26 Mei 2023 di Ruang Rapat Nindya Praja Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat Kota Surabaya, yang diberi tanda bukti T-9;
  10. Fotokopi Berita Acara Pemeriksaan Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Jawa Timur tanggal 21 Juli 2023, yang diberi tanda bukti T-10;
- (2.14)** Menimbang bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-10 tersebut seluruhnya telah dibubuhi materai cukup, untuk T-1, T-3, T-4, T-5, T-7 sampai dengan T-10 dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, sedangkan T-2 dan T-6 hanya berupa fotokopi dan tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;
- (2.15)** Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut, Tergugat tidak mengajukan Saksi/Ahli;
- (2.16)** Menimbang bahwa telah dilakukan Pemeriksaan Setempat atas objek sengketa, pada hari Jum'at tanggal 26 September 2025;
- (2.17)** Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 13 Oktober 2025;
- (2.18)** Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;
- (2.19)** Menimbang bahwa untuk meningkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

### **3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

- (3.1)** Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah tindakan Tergugat yang belum memproses Permohonan Pendaftaran tanah milik Penggugat yang nyata-nyata sudah sesuai Riwayat tanahnya yang telah Tergugat buat sendiri adalah tidaklah dibenarkan secara hukum, perbuatan Tergugat melakukan sanggahan tanpa adanya bukti yang kuat sudah termasuk merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
- (3.2)** Menimbang bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat tidak mengajukan jawaban namun mengajukan bukti surat sebagai dalil bantahannya;
- (3.3)** Menimbang bahwa untuk Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak datang menghadap di persidangan, sehingga persidangan dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- (3.4)** Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah perbuatan Tergugat yang tidak memproses Permohonan Pendaftaran Tanah milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum?

**(3.5)** Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal melalui bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

**(3.6)** Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-8 dan 3 (tiga) Saksi yaitu Saksi Sujono, Saksi Edi Erwanto dan Saksi M. Saroil;

**(3.7)** Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat, mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-10;

**(3.8)** Menimbang bahwa walaupun gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan sengketa hak milik antara Penggugat dengan Tergugat, namun untuk melihat apakah lokasi objek sengketa yang dikuasai Penggugat sama dengan data riwayat tanah yang ada pada Tergugat?

**(3.9)** Menimbang bahwa bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 143/2022 yang bersesuaian dengan bukti P-8 berupa Kutipan Register Letter C Kelurahan Medokan Ayu serta didukung dengan keterangan para Saksi maka diperoleh fakta bahwa Penggugat sebagai pihak kedua (pembeli) dalam Akta Jual beli Nomor 143/2022 telah membeli sebidang tanah persil Nomor 133, Klas Tanah Dt-II, Kohir/C Nomor 195 seluas  $\pm 100$  m<sup>2</sup> (kurang lebih seratus meter persegi) dari Nyonya Janda Hartatik (Turut Tergugat II) sebagai pihak pertama (penjual) dihadapan Doktor Haji Raden Ibnu Arli, S.H., M.Kn pada tanggal 27 Juli 2022, dimana dalam Akta tersebut, dituliskan, “berdasarkan alat-alat bukti berupa:

- Surat Keterangan Riwayat Tanah, Nomor 593/304/436.9.15.6/2008 tertanggal 15 Agustus 2008, yang dibuat oleh Kelurahan Medokan Ayu (bukti P-7) dan Kutipan Register Buku Letter C Kelurahan Medokan Ayu, tertanggal 15 Agustus 2008, yang dikeluarkan oleh Kelurahan Medokan Ayu, terletak di:

Provinsi : Jawa Timur;

Kota : Surabaya;

Kecamatan : Rungkut;

Kelurahan : Medokan Ayu;

Jalan : Tambak Medokan Ayu Kav. 136-A;

Jual beli meliputi pula:

Sebuah pekarangan kosong”

**(3.10)** Menimbang bahwa terhadap kepemilikannya tersebut, Penggugat hendak mencatatkannya pada Buku Tanah Kelurahan Medokan Ayu, dan atas permohonannya tersebut sebagaimana bukti surat P-7 berupa Surat Kelurahan Medokan Ayu tanggal 13 Desember 2024, Nomor

400.10.2.2/501/436.9.18.3/2024, Hal: Tanggapan, pihak Tergugat menyampaikan bahwa:

“Sehubungan dengan surat saudara tanggal 4 Desember 2024, Perihal: Permohonan Pencatatan pada Buku Tanah Kelurahan Medokan Ayu atas nama Sdr. Permadi Wahyu Dwi Mariyono, S.H., terkait objek tanah dan/atau bangunan dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Kutipan Register Leter C Kelurahan Medokan Ayu Nomor Kohir /C 195, Persil 133, Klas D-II, Luas  $\pm$  100 m<sup>2</sup>, atas nama Sdr. Hartatik yang terletak di Jalan Tambak Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya;

Dapat kami sampaikan bahwa pada tanggal 26 Mei 2023 sudah dilakukan rapat koordinasi dengan Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat dengan mengundang pada pihak serta Sdr. Permadi Wahyu Dwi Mariyono, S.H., menghasilkan resume rapat “1. Berdasarkan informasi dari Kelurahan Medokan Ayu bahwa lokasi tanah Sdr. Permadi berada di Persil 134 sesuai peta kerawangan, sedangkan data yang dimiliki Sdr. Permadi pada Kohir 195 terletak di Persil 133; 2. Terhadap permohonan Surat Keterangan Riwayat Tanah oleh Sdr. Permadi tidak dapat dilayani oleh pihak Kelurahan Medokan Ayu Berdasarkan poin 1”, sehingga **permohonan yang saudara mohonkan belum dapat kami proses**;

**(3.11)** Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat yang tidak memproses Permohonan Pencatatan pada Buku Tanah Kelurahan Medokan Ayu atas nama Penggugat (Sdr. Permadi Wahyu Dwi Mariyono, S.H.) adalah Perbuatan Melawan Hukum;

**(3.12)** Menimbang bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu :

1. Ada Tindakan Melawan Hukum;
2. Ada Kesalahan;
3. Ada Hubungan Sebab Akibat antara Kerugian Dan Perbuatan;
4. Ada Kerugian;

**(3.13)** Menimbang bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at tanggal 26 September 2025, diperoleh fakta bahwa objek tanah dan bangunan yang dimohonkan Penggugat untuk Pencatatan Buku Tanah Kelurahan Medokan Ayu atas nama Penggugat, tidak berada di lokasi sesuai dengan data dalam Peta Kerawangan Tergugat, dimana untuk objek tanah dan bangunan yang dimohonkan Penggugat untuk dicatatkan berada di Persil 134 sedangkan data surat-surat yang dimiliki Penggugat berada di Persil 133;

**(3.14)** Menimbang bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T-8, T-9 dan T-10, terhadap permasalahan yang dihadapi oleh Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah melakukan rapat koordinasi dengan mengundang pihak-pihak terkait, dan berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan tanggal 21 Juli 2023 (bukti T-10), hasil pemeriksaan:

1. Laporan No.0102/LM/III/2023/Sby an. Sri Hartini:

- a. Kelurahan menyampaikan bahwa dokumen di Buku C persil No.3269 Kelurahan Medokan Ayu masih atas nama orang tua Pelapor (an. Soejudi);
- b. Pelapor telah dilakukan mediasi oleh Kelurahan Medokan Ayu terkait permasalahan pelapor;
- c. Kantor Pertanahan telah meminta klarifikasi kepada Kelurahan Medokan Ayu terkait permasalahan pelapor pada tanggal 22 Juni 2023;
- d. berdasarkan penelitian ternyata objek yang dimohonkan telah terbit SHM maka Kelurahan Medokan Ayu belum dapat memberikan surat keterangan riwayat tanah yang dimohonkan oleh Pelapor;

**2. Laporan No.0110/LM/IV/2023/Sby an. Permadi Wahyu Dwi Maryono:**

- a. berdasarkan buku Kohir C No. 195 Persil No. 133 Kelurahan Medokan Ayu yang dimohonkan pelapor masih an. Sampak;
- b. Terhadap persil yang dimohonkan berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Kelurahan Medokan Ayu bersama dengan Pemkot Surabaya dan Pelapor pada tanggal 26 Mei 2023 ditemukan fakta bahwa objek yang dimohonkan oleh Pelapor berada pada persil 134 an. H. Romadhoni;

**(3.15)** Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Tergugat tidak memproses Permohonan Pencatatan pada Buku Tanah Kelurahan Medokan Ayu atas nama Penggugat (Sdr. Permadi Wahyu Dwi Maryono, S.H.) tidak dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum karena telah didasarkan pada data Peta Kerawangan (bukti T-6) dan mengenai alasan pihak Kelurahan Medokan Ayu (Tergugat) tidak dapat memproses juga telah disampaikan kepada Penggugat dalam Rapat Koordinasi Membahas Permasalahan tanah di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut pada hari Jum'at tanggal 26 Mei 2023, yaitu sebagaimana bukti T-9 berupa Resume Rapat Tanggal 26 Mei 2023 di Ruang Rapat Nindya Praja Bagian Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat Kota Surabaya, yang dihadiri oleh Penggugat (absensi nomor 12 dalam Resume Rapat tersebut), bahwa:

1. Berdasarkan informasi dari Kelurahan Medokan Ayu bahwa lokasi tanah Sdr. Permadi berada di persil 134 sesuai dengan peta kerawangan, sedangkan data yang dimiliki Sdr. Permadi pada kahir 195 terletak di persil 133;
2. Terhadap permohonan surat keterangan Riwayat tanah oleh Sdr. Permadi tidak dapat dilayani oleh pihak Kelurahan Medokan Ayu berdasarkan poin 1;
3. Berdasarkan Pasal 65 ayat (1) huruf b Permen Agraria Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Permen ATR Nomor 16 Tahun 2021 bahwa dalam hal bukti tertulis tidak ada/tidak lengkap maka dilakukan pengakuan hak;
4. Berdasarkan Pasal 139 ayat (7) Permen ATR 18 Tahun 2021, dalam hal terdapat anggota yang tidak bersedia menandatangani Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A/Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas maka Panitia A membuat catatan mengenai alasan penolakan/keberatan dimaksud dengan tidak mengurangi keabsahan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A/Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas;

**(3.16)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

**(3.17)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

**(3.18)** Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **4. M E N G A D I L I :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.760.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis tanggal 16 Oktober 2025, oleh kami, Silfi Yanti Zulfia, S.H, M.H., sebagai Hakim Ketua, Sih Yuliarti, S.H., dan Teguh Santoso, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Nomor 20/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 28 Juli 2025. Putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 27 Oktober 2025, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut,

*Hal. 14 dari 15 hal. Putusan Nomor 20/Pdt.G/2025/PN Sby*

dengan dihadiri oleh Iyut Pandu Risdianto, S.H., sebagai Panitera Pengganti, berdasarkan Penetapan Nomor 20/Pdt.G/2025/PN Sby tanggal 20 Agustus 2025, dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Sih Yuliarti, S.H.

Silfi Yanti Zulfia, S.H., M.H.

ttd

Teguh Santoso, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Iyut Pandu Risdianto, S.H.

Perincian biaya:

1. Biaya PNBP pendaftaran	: Rp 30.000,00
2. Biaya alat tulis kantor (ATK)	: Rp 150.000,00
3. Biaya panggilan	: Rp 700.000,00
4. Biaya PNBP panggilan	: Rp 50.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp 800.000,00
6. Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat	: Rp 10.000,00
7. Redaksi	: Rp 10.000,00
8. Materai	: <u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp1.760.000,00

(satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)



Pengadilan Negeri Surabaya  
Panitera Tingkat Pertama  
Iyus Yusuf S.H., M.H. - 196901031989031002  
Digital Signature

Keterangan :  
- Salinan sesuai dengan aslinya.  
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.  
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

